



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	915 603 971
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	STEINAN NEDRE UTBYGGING AS
Forretningsadresse:	c/o Nordr Norge AS Beddingen 16 7042 TRONDHEIM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

### Konsern

Morselskap i konsern:	Nei
-----------------------	-----

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Nordr Norge AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	21.03.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 25.06.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	147 321 087	220 085 327
Annen driftsinntekt			2 000 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>147 321 087</b>	<b>222 085 327</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		130 316 582	194 116 578
Annen driftskostnad	2	2 960 009	7 208 947
<b>Sum kostnader</b>		<b>133 276 591</b>	<b>201 325 525</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>14 044 496</b>	<b>20 759 802</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		417 273	15 767
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>417 273</b>	<b>15 767</b>
Annen rentekostnad		177 667	2 755 320
Annen finanskostnad		5 427 948	5 106 287
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>5 605 615</b>	<b>7 861 607</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-5 188 342</b>	<b>-7 845 840</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>8 856 154</b>	<b>12 913 963</b>
Skattekostnad på resultat	3	1 947 146	2 841 072
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>6 909 008</b>	<b>10 072 891</b>
<b>Årsresultat</b>	4	<b>6 909 008</b>	<b>10 072 891</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>6 909 008</b>	<b>10 072 891</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>6 909 008</b>	<b>10 072 891</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		6 909 008	10 072 891
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>6 909 008</b>	<b>10 072 891</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3		
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	5, 6	<b>75 404 954</b>	<b>34 865 174</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	6	61 059 257	147 470 313
Konsernfordringer	3, 7		4 431 151
<b>Sum fordringer</b>		<b>61 059 257</b>	<b>151 901 464</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>136 464 211</b>	<b>186 766 639</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>136 464 211</b>	<b>186 766 639</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4	169 200	169 200
Overkurs	4	3 060 641	3 060 641
Annen innskutt egenkapital	4	22 190 351	22 190 351
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>25 420 192</b>	<b>25 420 192</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	-767 184	-7 676 191
Udekket tap	4		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-767 184</b>	<b>-7 676 191</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>24 653 009</b>	<b>17 744 001</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3	6 907 396	4 593 891
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>6 907 396</b>	<b>4 593 891</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6		
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 907 396</b>	<b>4 593 891</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	84 560 370	109 405 513
Leverandørgjeld		8 575 724	10 157 536
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld	7	8 505 762	44 845 747
Annen kortsiktig gjeld		3 261 950	19 950
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>104 903 806</b>	<b>164 428 746</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>111 811 202</b>	<b>169 022 637</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>136 464 211</b>	<b>186 766 639</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 529842

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 915 603 971  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: STEINAN NEDRE UTBYGGING AS  
Forretningsadresse: c/o Nordr Norge AS  
Beddingen 16  
7042 TRONDHEIM

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Nordr Norge AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2024

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja  
Ekstern autorisert regnskapsfører har i  
løpet av regnskapsåret bistått ved den  
løpende regnskapsføringen eller utført  
andre tjenester for selskapet enn å  
utarbeide årsregnskapet: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 26.06.2024

---

Brønnøysundregistrene  
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefon: 75 00 75 00  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 915 603 971  
STEINAN NEDRE UTBYGGING AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	147 321 087	220 085 327
Annen driftsinntekt			2 000 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>147 321 087</b>	<b>222 085 327</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		130 316 582	194 116 578
Annen driftskostnad	2	2 960 009	7 208 947
<b>Sum kostnader</b>		<b>133 276 591</b>	<b>201 325 525</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>14 044 496</b>	<b>20 759 802</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		417 273	15 767
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>417 273</b>	<b>15 767</b>
Annen rentekostnad		177 667	2 755 320
Annen finanskostnad		5 427 948	5 106 287
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>5 605 615</b>	<b>7 861 607</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-5 188 342</b>	<b>-7 845 840</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	3	1 947 146	2 841 072
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>6 909 008</b>	<b>10 072 891</b>
<b>Årsresultat</b>	4	<b>6 909 008</b>	<b>10 072 891</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>6 909 008</b>	<b>10 072 891</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>6 909 008</b>	<b>10 072 891</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		6 909 008	10 072 891
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>6 909 008</b>	<b>10 072 891</b>



Organisasjonsnr: 915 603 971  
STEINAN NEDRE UTBYGGING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3		
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer	5, 6	75 404 954	34 865 174
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	6	61 059 257	147 470 313
Konsernfordringer	3, 7		4 431 151
<b>Sum fordringer</b>		<b>61 059 257</b>	<b>151 901 464</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>136 464 211</b>	<b>186 766 639</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>136 464 211</b>	<b>186 766 639</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4	169 200	169 200
Overkurs	4	3 060 641	3 060 641
Annen innskutt egenkapital	4	22 190 351	22 190 351
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>25 420 192</b>	<b>25 420 192</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	-767 184	-7 676 191
Udekket tap	4		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-767 184</b>	<b>-7 676 191</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>24 653 009</b>	<b>17 744 001</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3	6 907 396	4 593 891
<b>Sum avsetninger for forpliktelse</b>		<b>6 907 396</b>	<b>4 593 891</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6		



<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 907 396</b>	<b>4 593 891</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6	84 560 370	109 405 513
Leverandørgjeld		8 575 724	10 157 536
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld	7	8 505 762	44 845 747
Annen kortsiktig gjeld		3 261 950	19 950
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>104 903 806</b>	<b>164 428 746</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>111 811 202</b>	<b>169 022 637</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>136 464 211</b>	<b>186 766 639</b>



Organisasjonsnr: 915 603 971  
STEINAN NEDRE UTBYGGING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Årsregnskap  
2023  
Steinan Nedre Utbygging AS

Org.nr.: 915 603 971

## Årsberetning 2023 for Steinan Nedre Utbygging AS

### Virksomheten

Steinan Nedre Utbygging AS har utviklet et eiendomsprosjekt bestående av 3 boligblokker beliggende på Øvre Steinaunet i Trondheim kommune. Blokk BB1 bestående av 52 leiligheter ble ferdigstilt sommeren 2022. Blokk BB2 bestående av 56 leiligheter ble ferdigstilt sommeren 2023 og 52 leiligheter var ved årsskiftet solgt og overlevert. Blokk BB3 bestående av 40 leiligheter er i produksjon, og overleveres sommeren 2024. Ved årsskiftet var 26 leiligheter solgt tilsvarende en salgsgrad på 41,7 %.

### Økonomi

I 2023 (2022) ble selskapets omsetning 147,3 (222,1) millioner kroner, og selskapet fikk et resultat før skatt på 8,9 (12,9) millioner kroner. Selskapets driftsresultat ble 14,0 (20,8) millioner kroner. Samlet kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter i selskapet var 56,8 (77,2) millioner kroner, og fra finansieringsaktiviteter -56,8 (-77,2) millioner kroner,

### Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og at denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

### Fremtidig utvikling

Prosjektet har fulgt forventet fremdriftsplan, og overleveringene på blokk BB1 og BB2 har gått som planlagt. Salget på blokk BB3 er litt etter salgsbudsjettet, men styret har stor tro på at alle leiligheter vil være solgt i løpet av inneværende år.

### Redegjørelse for årsregnskapet

Styret kjenner ikke til noen forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke fremgår av regnskapet og balansen med noter. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang intrådt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelse av regnskapet.

### Finansiell risiko

Selskapet har byggelån og er med i konsernkontoordningen til morselskapet. Svingningene i rentemarkedet vil i noen grad kunne påvirke selskapets inntjening. Selskapet er ikke eksponert mot svingninger i valutamarkedet.

### Kredittrisiko

Selskapet vurderer kredittrisikoen som lav da kjøperne ikke får overta leilighetene før oppgjør har funnet sted.

### Likviditetsrisiko

Styret anser likviditeten i selskapet som forsvarlig da byggeprosjektene er finansiert via byggelån. I tillegg er selskapet med i konsernets konsernkontoordning som sikrer nødvendig likviditet.

### Arbeidsmiljø, likestilling, diskriminering og åpenhetsloven

Selskapet har ingen ansatte, men leier inn en daglig leder som er en mann. Styret består av 3 menn. Det er verken iverksatt eller planlagt tiltak for å endre sammensetningen av menn og kvinner i selskapet eller styret. Selskapet har allikevel en policy som tar sikte på at det ikke skal forekomme forskjellsbehandling grunnet kjønn.

I forbindelse med åpenhetsloven er det utarbeidet en samlet redegjørelse for Nordr-konsernet. Redegjørelsen inngår i konsernregnskapet til Nordr Holding AS som publiseres på [www.nordr.com](http://www.nordr.com).



### Forhold som påvirker det ytre miljøet

Selskapet jobber systematisk med å redusere sin påvirkning på ytre miljø. Selskapet har vurdert klimarisiko, og vurdert denne i henhold til prinsippene om dobbelt vesentlighet. Selskapet jobber med å redusere sine klimagassutslipp for energi, materialer og transport og stiller krav til sine leverandører for å nå sine mål. Selskapet har videre fokus på å unngå bruk av miljøfarlige stoffer, og har hatt som mål å sikre det biologiske mangfoldet som berøres av prosjektet

### Forsikring for styrets medlemmer og daglig leder

Det er tegnet forsikring for styrets medlemmer og daglig leder for deres mulige ansvar overfor foretaket og tredjepersoner. Forsikringen er tegnet på konsernnivå, og det henvises til årsregnskapet for Nordr Holding AS for nærmere informasjon vedrørende dekningen av styreforsikringen.

### Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet har ikke arbeidet med spesielle forsknings- eller utviklingsaktiviteter.

### Årsresultat og disponeringer

I 2023 hadde selskapet et resultat etter skatt på kr. 6 909 008 som foreslås disponert slik:

Disponering	Beløp
Til annen egenkapital	6 909 008

Trondheim, 21.03.2024  
Styret i Steinan Nedre Utbygging AS

---

Anders Teodorsen  
styreleder

---

Arne Marius Djønn  
styremedlem/daglig leder

---

Kåre Thorleif Claussen  
styremedlem



## Steinan Nedre Utbygging AS

### Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Salgsinntekt	1	147 321 087	220 085 327
Annen driftsinntekt		0	2 000 000
Sum driftsinntekter		<u>147 321 087</u>	<u>222 085 327</u>
Varekostnad		130 316 582	194 116 578
Annen driftskostnad	2	2 960 009	7 208 947
Sum driftskostnader		<u>133 276 591</u>	<u>201 325 525</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b><u>14 044 496</u></b>	<b><u>20 759 802</u></b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		417 273	15 767
Annen rentekostnad		177 667	2 755 320
Annen finanskostnad		5 427 948	5 106 287
Resultat av finansposter		<u>-5 188 342</u>	<u>-7 845 840</u>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b><u>8 856 154</u></b>	<b><u>12 913 963</u></b>
Skattekostnad på resultat	3	1 947 146	2 841 072
<b>Årsresultat</b>	4	<b><u>6 909 008</u></b>	<b><u>10 072 891</u></b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		6 909 008	10 072 891
<b>Sum overføringer</b>		<b><u>6 909 008</u></b>	<b><u>10 072 891</u></b>



## Steinan Nedre Utbygging AS

---

### Balanse

	Note	2023	2022
<b>Eiendeler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
Utviklingseiendommer	5, 6	75 404 954	34 865 174
Kundefordringer	6	61 059 257	147 470 313
Konsernkonto mellomværende	7	0	4 431 151
Sum fordringer		<u>61 059 257</u>	<u>151 901 464</u>
Sum omløpsmidler		<u>136 464 211</u>	<u>186 766 639</u>
<b>Sum eiendeler</b>		<u><b>136 464 211</b></u>	<u><b>186 766 639</b></u>

**Steinan Nedre Utbygging AS****Balanse**

	Note	2023	2022
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4	169 200	169 200
Overkurs	4	3 060 641	3 060 641
Annen innskutt egenkapital	4	<u>22 190 351</u>	<u>22 190 351</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>25 420 192</u>	<u>25 420 192</u>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	<u>-767 184</u>	<u>-7 676 191</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>-767 184</u>	<u>-7 676 191</u>
Sum egenkapital		<u>24 653 009</u>	<u>17 744 001</u>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	3	<u>6 907 396</u>	<u>4 593 891</u>
Sum avsetning for forpliktelser		<u>6 907 396</u>	<u>4 593 891</u>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	84 560 370	109 405 513
Leverandørgjeld		8 575 724	10 157 536
Konserngjeld		2 720 936	44 845 747
Konsernkonto mellomværende	7	5 784 826	0
Annen kortsiktig gjeld		<u>3 261 950</u>	<u>19 950</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>104 903 806</u>	<u>164 428 746</u>
Sum gjeld		<u>111 811 202</u>	<u>169 022 637</u>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<u><b>136 464 211</b></u>	<u><b>186 766 639</b></u>

Trondheim, 21.03.2024  
Styret i Steinan Nedre Utbygging AS

Anders Teodorsen  
styreleder

Arne Marius Djønne  
styremedlem/daglig leder

Kåre Thorleif Claussen  
styremedlem



## Indirekte kontantstrøm

### Steinan Nedre Utbygging AS

	Note	2023	2022
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>			
Resultat før skattekostnad		8 856 154	12 913 963
Endring i varelager		-40 539 779	66 373 660
Endring i kundefordringer		86 411 056	10 373 554
Endring i leverandørgjeld		-1 581 812	-1 092 251
Endring i andre tidsavgrensingsposter		3 608 359	-11 377 580
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>56 753 977</u>	<u>77 191 346</u>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
Utbet. ved opptrekk av gjeld til kredittinstitusjon		-24 845 143	109 405 513
Endring i konsernkontoordning		10 215 977	-122 999 379
Endring i konserngjeld		-42 124 811	-63 611 244
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>-56 753 977</u>	<u>-77 205 110</u>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		0	-13 765
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. beğ		0	13 765



## Steinan Nedre Utbygging AS

### Noter til årsregnskapet for 2023

---

#### Note Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapskikk for øvrige selskap.

#### Inntektsføring/beholdningsføring

Boligprosjekter gjelder oppføring av boliger i egen regi for salg. Et boligprosjekt består av mange enheter, og salget foregår før, under og etter oppføring av boligene. For boliger i egen regi foretas det inntektsføring i takt med salget og oppføringen av boligene, basert på forventet sluttresultat på prosjektet. Det foretas ikke inntektsføring før prosjektet er byggestartet. Det gjøres avsetning for usikkerhet, reklamasjonsarbeider og lignende. For prosjekter som forventes å gi tap, er hele tapet resultatført.

Nedlagte kostnader på ikke inntektsførte enheter og tomter for utbygging er balanseført.

#### Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk i virksomheten er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler, og omfatter i likhet med kortsiktig gjeld poster som forfaller til betaling innen 1 år, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

#### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring utsatt skatt med mindre annet er opplyst om i note. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller er utlignet og nettoført.

#### Kontantstrøm

Kontantstrømoppstillingen bygger på den indirekte metoden som er en av de anbefalte metodene i NRS (F) Kontantstrømoppstilling.



## Steinan Nedre Utbygging AS

### Noter til årsregnskapet for 2023

---

#### Note 1 Salgsinntekter

Geografisk fordeling	2023	2022
Trondheim kommune	147 231 087	220 085 327
<b>Sum</b>	<b>147 231 087</b>	<b>220 085 327</b>

#### Note 2 Lønnskostnader og revisjonskostnader

Selskaper har ingen ansatte, og har verken i 2023 eller 2022 hatt lønnskostnader eller andre personalkostnader til daglig leder eller styremedlemmer.

#### Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2023 utgjør kr. 30 000 inklusive merverdiavgift. I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr. 0 inklusive merverdiavgift.



## Steinan Nedre Utbygging AS

### Noter til årsregnskapet for 2023

#### Note 3 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	7 280 666
Endring i utsatt skattefordel	1 947 146	-4 439 594
Skattekostnad ordinært resultat	1 947 146	2 841 072
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	8 856 154	12 913 963
Permanente forskjeller	-5 490	0
Endring i midlertidige forskjeller	-14 898 501	20 179 973
Avgitt konsernbidrag	0	-33 093 935
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-1
Skattepliktig inntekt	-6 047 837	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	7 280 666
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	-7 280 666
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Endring</b>
Varebeholdning	-21 325 811	-124 923 721	-103 597 910
Fordringer	60 870 904	147 470 313	86 599 409
Avsetninger mv	-2 100 000	0	2 100 000
Sum	37 445 093	22 546 592	-14 898 501
Akkumulert fremførbart underskudd	-6 047 837	0	6 047 837
Grunnlag for utsatt skatt	31 397 256	22 546 592	-8 850 664
Utsatt skatt (22 %)	6 907 396	4 593 892	-2 313 504

Selskapet har fått endret skattemeldingen fra tidligere år vedrørende avskåret rentefradrag etter at årsregnskapet for 2022 ble signert. Det er derfor avvik i sammenligningstallene for 2022 vedrørende avskåret rentefradrag.



## Steinan Nedre Utbygging AS

### Noter til årsregnskapet for 2023

#### Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Per 31.12.2022	169 200	3 060 641	22 190 351	-7 676 191	17 744 001
Årets resultat				6 909 008	6 909 008
Per 31.12.2023	169 200	3 060 641	22 190 351	-767 184	24 653 009

#### Note 5 Utviklingseiendom

Selskapet utvikler et boligprosjekt på Øvre Steinaunet i Trondheim kommune. Ved årsskiftet var ett byggetrinn overlevert og ett byggetrinn i produksjon. Beholdningsførte verdi for prosjektet fordeler seg som følger;

Beholdinger	Beløp
Beholdningsførte utviklingskostnader	29 960 039
Beholdningsførte finanskostnader	6 762 915
Ferdigstilt, usolgt enhet	38 682 000
<b>Sum</b>	<b>75 404 954</b>

Byggefeltet BB3 ble i januar 2023 solgt fra søsterselskapet Steinan Nedre Newco AS.

#### Note 6 Gjeld til kredittinstitusjoner og pantstillelser

Selskapet har per 31.12.2023 gjeld til kredittinstitusjoner på kr. 84 560 370.

Balanseført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for gjelden per 31.12.2023 er kr. 136 275 858. Bokført beløp inkluderer også bygge- og utviklingskostnader.

Som sikkerhet for lånet er det gitt 1. prioritets pant på 261,5 millioner kroner i gnr 83 , bnr 80 i Trondheim kommune.

#### Note 7 Konsernkonto

Selskapet er tilknyttet et konsernkontosystem sammen med de øvrige konsernselskapene, og hefter solidarisk for ethvert mellomværende i konsernkontoordningen og de sikkerheter som er stilt hos eier av hovedkonto (Nordr AS). DNB Bank ASA har førsteprioritets pant i alle positive mellomværender i konsernkontoordningen. Se årsregnskapet til Nordr AS for ytterligere informasjon.

Selskapets mellomværende knyttet til konsernkontoordningen var per 31.12.2023 er kr. -5 784 826 og kr. 4 431 151 per 31.12.2022.



## Steinan Nedre Utbygging AS

### Noter til årsregnskapet for 2023

---

#### **Note 8 Konsernregnskap**

Nordr Holding AS, Snarøyveien 36 - 1364 Fornebu, utarbeider konsernregnskap hvor Steinan Nedre Utbygging AS inngår.



 BankID Signing  
Anders Teodorsen  
2024-03-21  
 BankID Signing  
Kåre Thorleif Clausen  
2024-03-21  
 BankID Signing  
Arne Marius Dønne  
2024-03-21

Årsregnskap  
2023  
Steinan Nedre Utbygging AS

Org.nr.: 915 603 971

## Årsberetning 2023 for Steinan Nedre Utbygging AS

### Virksomheten

Steinan Nedre Utbygging AS har utviklet et eiendomsprosjekt bestående av 3 boligblokker beliggende på Øvre Steinaunet i Trondheim kommune. Blokk BB1 bestående av 52 leiligheter ble ferdigstilt sommeren 2022. Blokk BB2 bestående av 56 leiligheter ble ferdigstilt sommeren 2023 og 52 leiligheter var ved årsskiftet solgt og overlevert. Blokk BB3 bestående av 40 leiligheter er i produksjon, og overleveres sommeren 2024. Ved årsskiftet var 26 leiligheter solgt tilsvarende en salgsgrad på 41,7 %.

### Økonomi

I 2023 (2022) ble selskapets omsetning 147,3 (222,1) millioner kroner, og selskapet fikk et resultat før skatt på 8,9 (12,9) millioner kroner. Selskapets driftsresultat ble 14,0 (20,8) millioner kroner. Samlet kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter i selskapet var 56,8 (77,2) millioner kroner, og fra finansieringsaktiviteter -56,8 (-77,2) millioner kroner,

### Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og at denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

### Fremtidig utvikling

Prosjektet har fulgt forventet fremdriftsplan, og overleveringene på blokk BB1 og BB2 har gått som planlagt. Salget på blokk BB3 er litt etter salgsbudsjettet, men styret har stor tro på at alle leiligheter vil være solgt i løpet av inneværende år.

### Redegjørelse for årsregnskapet

Styret kjenner ikke til noen forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke fremgår av regnskapet og balansen med noter. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang intrådt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelse av regnskapet.

### Finansiell risiko

Selskapet har byggelån og er med i konsernkontoordningen til morselskapet. Svingningene i rentemarkedet vil i noen grad kunne påvirke selskapets inntjening. Selskapet er ikke eksponert mot svingninger i valutamarkedet.

### Kredittrisiko

Selskapet vurderer kredittrisikoen som lav da kjøperne ikke får overta leilighetene før oppgjør har funnet sted.

### Likviditetsrisiko

Styret anser likviditeten i selskapet som forsvarlig da byggeprosjektene er finansiert via byggelån. I tillegg er selskapet med i konsernets konsernkontoordning som sikrer nødvendig likviditet.

### Arbeidsmiljø, likestilling, diskriminering og åpenhetsloven

Selskapet har ingen ansatte, men leier inn en daglig leder som er en mann. Styret består av 3 menn. Det er verken iverksatt eller planlagt tiltak for å endre sammensetningen av menn og kvinner i selskapet eller styret. Selskapet har allikevel en policy som tar sikte på at det ikke skal forekomme forskjellsbehandling grunnet kjønn.

I forbindelse med åpenhetsloven er det utarbeidet en samlet redegjørelse for Nordr-konsernet. Redegjørelsen inngår i konsernregnskapet til Nordr Holding AS som publiseres på [www.nordr.com](http://www.nordr.com).



### Forhold som påvirker det ytre miljøet

Selskapet jobber systematisk med å redusere sin påvirkning på ytre miljø. Selskapet har vurdert klimarisiko, og vurdert denne i henhold til prinsippene om dobbelt vesentlighet. Selskapet jobber med å redusere sine klimagassutslipp for energi, materialer og transport og stiller krav til sine leverandører for å nå sine mål. Selskapet har videre fokus på å unngå bruk av miljøfarlige stoffer, og har hatt som mål å sikre det biologiske mangfoldet som berøres av prosjektet

### Forsikring for styrets medlemmer og daglig leder

Det er tegnet forsikring for styrets medlemmer og daglig leder for deres mulige ansvar overfor foretaket og tredjepersoner. Forsikringen er tegnet på konsernnivå, og det henvises til årsregnskapet for Nordr Holding AS for nærmere informasjon vedrørende dekningen av styreforsikringen.

### Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet har ikke arbeidet med spesielle forsknings- eller utviklingsaktiviteter.

### Årsresultat og disponeringer

I 2023 hadde selskapet et resultat etter skatt på kr. 6 909 008 som foreslås disponert slik:

Disponering	Beløp
Til annen egenkapital	6 909 008

Trondheim, 21.03.2024  
Styret i Steinan Nedre Utbygging AS

---

Anders Teodorsen  
styreleder

---

Arne Marius Djøgne  
styremedlem/daglig leder

---

Kåre Thorleif Claussen  
styremedlem



## Steinan Nedre Utbygging AS

### Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Salgsinntekt	1	147 321 087	220 085 327
Annen driftsinntekt		0	2 000 000
Sum driftsinntekter		<u>147 321 087</u>	<u>222 085 327</u>
Varekostnad		130 316 582	194 116 578
Annen driftskostnad	2	2 960 009	7 208 947
Sum driftskostnader		<u>133 276 591</u>	<u>201 325 525</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b><u>14 044 496</u></b>	<b><u>20 759 802</u></b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		417 273	15 767
Annen rentekostnad		177 667	2 755 320
Annen finanskostnad		5 427 948	5 106 287
Resultat av finansposter		<u>-5 188 342</u>	<u>-7 845 840</u>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b><u>8 856 154</u></b>	<b><u>12 913 963</u></b>
Skattekostnad på resultat	3	1 947 146	2 841 072
<b>Årsresultat</b>	4	<b><u>6 909 008</u></b>	<b><u>10 072 891</u></b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		6 909 008	10 072 891
<b>Sum overføringer</b>		<b><u>6 909 008</u></b>	<b><u>10 072 891</u></b>



## Steinan Nedre Utbygging AS

### Balanse

	Note	2023	2022
<b>Eiendeler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
Utviklingseiendommer	5, 6	75 404 954	34 865 174
Kundefordringer	6	61 059 257	147 470 313
Konsernkonto mellomværende	7	0	4 431 151
Sum fordringer		<u>61 059 257</u>	<u>151 901 464</u>
Sum omløpsmidler		<u>136 464 211</u>	<u>186 766 639</u>
<b>Sum eiendeler</b>		<u><b>136 464 211</b></u>	<u><b>186 766 639</b></u>

**Steinan Nedre Utbygging AS****Balanse**

	Note	2023	2022
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4	169 200	169 200
Overkurs	4	3 060 641	3 060 641
Annen innskutt egenkapital	4	<u>22 190 351</u>	<u>22 190 351</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>25 420 192</u>	<u>25 420 192</u>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	<u>-767 184</u>	<u>-7 676 191</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>-767 184</u>	<u>-7 676 191</u>
Sum egenkapital		<u>24 653 009</u>	<u>17 744 001</u>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	3	<u>6 907 396</u>	<u>4 593 891</u>
Sum avsetning for forpliktelser		<u>6 907 396</u>	<u>4 593 891</u>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	84 560 370	109 405 513
Leverandørgjeld		8 575 724	10 157 536
Konserngjeld		2 720 936	44 845 747
Konsernkonto mellomværende	7	5 784 826	0
Annen kortsiktig gjeld		<u>3 261 950</u>	<u>19 950</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>104 903 806</u>	<u>164 428 746</u>
Sum gjeld		<u>111 811 202</u>	<u>169 022 637</u>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<u><b>136 464 211</b></u>	<u><b>186 766 639</b></u>

Trondheim, 21.03.2024  
Styret i Steinan Nedre Utbygging AS

Anders Teodorsen  
styreleder

Arne Marius Djønn  
styremedlem/daglig leder

Kåre Thorleif Claussen  
styremedlem



## Indirekte kontantstrøm

### Steinan Nedre Utbygging AS

	Note	2023	2022
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>			
Resultat før skattekostnad		8 856 154	12 913 963
Endring i varelager		-40 539 779	66 373 660
Endring i kundefordringer		86 411 056	10 373 554
Endring i leverandørgjeld		-1 581 812	-1 092 251
Endring i andre tidsavgrensingsposter		3 608 359	-11 377 580
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>56 753 977</u>	<u>77 191 346</u>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
Utbet. ved opptrekk av gjeld til kredittinstitusjon		-24 845 143	109 405 513
Endring i konsernkontoordning		10 215 977	-122 999 379
Endring i konserngjeld		-42 124 811	-63 611 244
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>-56 753 977</u>	<u>-77 205 110</u>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		0	-13 765
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. beğ		0	13 765



## Steinan Nedre Utbygging AS

### Noter til årsregnskapet for 2023

---

#### **Note Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapskikk for øvrige selskap.

#### **Inntektsføring/beholdningsføring**

Boligprosjekter gjelder oppføring av boliger i egen regi for salg. Et boligprosjekt består av mange enheter, og salget foregår før, under og etter oppføring av boligene. For boliger i egen regi foretas det inntektsføring i takt med salget og oppføringen av boligene, basert på forventet sluttresultat på prosjektet. Det foretas ikke inntektsføring før prosjektet er byggestartet. Det gjøres avsetning for usikkerhet, reklamasjonsarbeider og lignende. For prosjekter som forventes å gi tap, er hele tapet resultatført.

Nedlagte kostnader på ikke inntektsførte enheter og tomter for utbygging er balanseført.

#### **Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld**

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk i virksomheten er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

**Øvrige eiendeler** er klassifisert som omløpsmidler, og omfatter i likhet med kortsiktig gjeld poster som forfaller til betaling innen 1 år, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### **Fordringer**

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

#### **Skatt**

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring utsatt skatt med mindre annet er opplyst om i note. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller er utlignet og nettoført.

#### **Kontantstrøm**

Kontantstrømoppstillingen bygger på den indirekte metoden som er en av de anbefalte metodene i NRS (F) Kontantstrømoppstilling.



## Steinan Nedre Utbygging AS

### Noter til årsregnskapet for 2023

---

#### Note 1 Salgsinntekter

Geografisk fordeling	2023	2022
Trondheim kommune	147 231 087	220 085 327
<b>Sum</b>	<b>147 231 087</b>	<b>220 085 327</b>

#### Note 2 Lønnskostnader og revisjonskostnader

Selskaper har ingen ansatte, og har verken i 2023 eller 2022 hatt lønnskostnader eller andre personalkostnader til daglig leder eller styremedlemmer.

#### Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2023 utgjør kr. 30 000 inklusive merverdiavgift. I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr. 0 inklusive merverdiavgift.



## Steinan Nedre Utbygging AS

### Noter til årsregnskapet for 2023

#### Note 3 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	7 280 666
Endring i utsatt skattefordel	1 947 146	-4 439 594
Skattekostnad ordinært resultat	1 947 146	2 841 072
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	8 856 154	12 913 963
Permanente forskjeller	-5 490	0
Endring i midlertidige forskjeller	-14 898 501	20 179 973
Avgitt konsernbidrag	0	-33 093 935
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-1
Skattepliktig inntekt	-6 047 837	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	7 280 666
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	-7 280 666
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Endring</b>
Varebeholdning	-21 325 811	-124 923 721	-103 597 910
Fordringer	60 870 904	147 470 313	86 599 409
Avsetninger mv	-2 100 000	0	2 100 000
Sum	37 445 093	22 546 592	-14 898 501
Akkumulert fremførbart underskudd	-6 047 837	0	6 047 837
Grunnlag for utsatt skatt	31 397 256	22 546 592	-8 850 664
Utsatt skatt (22 %)	6 907 396	4 593 892	-2 313 504

Selskapet har fått endret skattemeldingen fra tidligere år vedrørende avskåret rentefradrag etter at årsregnskapet for 2022 ble signert. Det er derfor avvik i sammenligningstallene for 2022 vedrørende avskåret rentefradrag.



## Steinan Nedre Utbygging AS

### Noter til årsregnskapet for 2023

#### Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Per 31.12.2022	169 200	3 060 641	22 190 351	-7 676 191	17 744 001
Årets resultat				6 909 008	6 909 008
Per 31.12.2023	169 200	3 060 641	22 190 351	-767 184	24 653 009

#### Note 5 Utviklingseiendom

Selskapet utvikler et boligprosjekt på Øvre Steinaunet i Trondheim kommune. Ved årsskiftet var ett byggetrinn overlevert og ett byggetrinn i produksjon. Beholdningsførte verdi for prosjektet fordeler seg som følger;

Beholdinger	Beløp
Beholdningsførte utviklingskostnader	29 960 039
Beholdningsførte finanskostnader	6 762 915
Ferdigstilt, usolgt enhet	38 682 000
<b>Sum</b>	<b>75 404 954</b>

Byggefeltet BB3 ble i januar 2023 solgt fra søsterselskapet Steinan Nedre Newco AS.

#### Note 6 Gjeld til kredittinstitusjoner og pantstillelser

Selskapet har per 31.12.2023 gjeld til kredittinstitusjoner på kr. 84 560 370.

Balanseført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for gjelden per 31.12.2023 er kr. 136 275 858. Bokført beløp inkluderer også bygge- og utviklingskostnader.

Som sikkerhet for lånet er det gitt 1. prioritets pant på 261,5 millioner kroner i gnr 83 , bnr 80 i Trondheim kommune.

#### Note 7 Konsernkonto

Selskapet er tilknyttet et konsernkontosystem sammen med de øvrige konsernselskapene, og hefter solidarisk for ethvert mellomværende i konsernkontoordningen og de sikkerheter som er stilt hos eier av hovedkonto (Nordr AS). DNB Bank ASA har førsteprioritets pant i alle positive mellomværender i konsernkontoordningen. Se årsregnskapet til Nordr AS for ytterligere informasjon.

Selskapets mellomværende knyttet til konsernkontoordningen var per 31.12.2023 er kr. -5 784 826 og kr. 4 431 151 per 31.12.2022.



## Steinan Nedre Utbygging AS

### Noter til årsregnskapet for 2023

---

#### **Note 8 Konsernregnskap**

Nordr Holding AS, Snarøyveien 36 - 1364 Fornebu, utarbeider konsernregnskap hvor Steinan Nedre Utbygging AS inngår.



Til generalforsamlingen i Steinan Nedre Utbygging AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Steinan Nedre Utbygging AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og indirekte kontantstrøm for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 21. mars 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Chris Håvard Jakobsen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Jakobsen, Chris Håvard	BANKID	2024-04-04 21:27

**This document package contains:**

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.